Feldafing

Meisterstück: Wohnensemble in privilegierter Lage - Wohnung: Magnificient View

Property ID: 24032015-WH8

PURCHASE PRICE: 1.699.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 203,2 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

At a glance

Property ID	24032015-WH8
Living Space	ca. 203,2 m²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2024
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.699.000 EUR
Condition of property	First occupancy
Usable Space	ca. 2 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	12.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	45.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

The property

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

The property

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

The property

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

The property

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

The property

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

The property

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

The property

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

The property

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

Floor plans

*Berechnung auf Basis WFL Herstellung. Aufteilbereich mit ½ m²- Zahl angegeben.

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

A first impression

Mit der Umwidmung eines historischen Industriegebäudes in attraktive begehrenswerte Wohnungen ist ein architektonisches Meisterstück entstanden.

Das Areal bietet heute großzügige, stilvolle Wohnungen, die individuell und hochwertig gestaltet sind. Der Altbau umfasst sieben Wohnungen, mit hohen Räumen und individuellen Ausstattungen wie Kamin, Sauna und großen Dachterrassen mit Bergblick. Alle Wohnungen zeichnen sich durch edle Eichenvollholzdielen, Fußbodenheizung und loftartige Raumhöhen aus.

Auch der Hallentrakt wurde architektonisch neu interpretiert: Rückbauten und eine moderne Kuben-Patio-Architektur schaffen einen einzigartigen Wohncharakter. Historische industrielle Details wie der alte Fabrikkran wurden erhalten und unterstreichen die besondere Geschichte des Areals.

Die umgebende Gartenanlage auf dem 3.180 m² großen Grundstück verbindet großzügige Grünflächen mit wertigen Materialien und moderner Infrastruktur wie E-Ladestationen. Ein elektrisches Funkhoftor sichert die Privatsphäre der Bewohner.

Durch bodentiefe Panoramafenster, die sich zu Terrassen und Gartenflächen öffnen, und moderne Treppenaufgänge aus Stahl zur Dachterrasse genießen die Bewohner ein exklusives Outdoor-Living-Gefühl. An klaren Tagen reicht der Blick sogar bis in die Berge des Voralpenlandes, was das Ensemble der Koempelstraße 40 einzigartig macht.

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

Details of amenities

• Hohe Räume und 2,25 m hohe Türen mit Beschlägen von Karcher und Hewi
• Neue Haustechnik: Heizung, Sanitär, Elektro und Medien. Videosprechanlage
• Kontinuierliche Wohnraumentlüftung
• Geölte Eichenvollholzdielen mit Fußbodenheizung
• Großformatige italienische Fliesen und bodenebene Duschen von Refin Ceramiche
• Hochwertige Badkeramik von Duravit und Armaturen von Hansgrohe
• Terrassenbelag aus italienischen Fliesen von Marca Corona oder Lerchenholzdielen
• Treppenhaus mit großformatigen italienischen Fliesen und Vollholzbodenbelägen
• Neuer Schindler Personenaufzug vom EG bis DG
• Zusätzliche Abstellräume im EG für jede Wohnung und WaMa-Plätze
• Zufahrten und Wege in Herbstlaub-Natursteinpflaster
• Stellplätze mit E-Ladestationen
• Briefkasten mit Paketdepot
• Durch elektrisches Funk-Hoftor abgeschlossenes Grundstück

H I G H L I G H T S D E R A U S S T A T T U N G

• hochwertiger Alno-Einbauküche mit Elektrogeräten von AEG und BORA
• Maßgefertigte Saunen und Holzkamine mit eigenem Holzlager

H I G H L I G H T S D E R B A U B E S C H R E I B U N G

• Neue Dachdämmung auf dem Satteldachbau und auf Flachdächern
• Fassadendämmung aus 18 cm Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle
• Einbau neuer dreifach-verglaster Holzfenster
• elektrischer Raffstore-Verschattungen
• Dachflächenfenster mit Hitzeschutzmarkisen
• Effiziente Gas-Solar-Hybridheizung für Heizung- und Warmwasseraufbereitung
• Photovoltaik-Flächen auf Kubendächern
• Stellplätze mit E-Ladestationen

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

All about the location

Feldafing – Die Perle am See bezaubert

Feldafing liegt direkt am Starnberger See und hat mit der Roseninsel die einzige Insel am See. Dort trafen sich schon Kaiserin Sissi und König Ludwig II im herrlich angelegten Lenné-Park, dem größten zusammenhängenden, öffentlichen Park direkt am See. Hier können Sie nach Lust und Laune Golf-Spielen, Segeln, Tennis spielen, Schwimmen, Surfen, oder einfach nur entspannen, flanieren und Natur und Berge genießen.

Hier verbinden sich die Vorzüge des natur- und ortsnahen Wohnens mit einem breiten Angebot an Infrastruktur. Kindergärten, Grundschule, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort oder in der Nachbargemeinde Tutzing bzw. im nahe gelegenen Starnberg.

Die Bahnstation Feldafing ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet mit der S6 eine optimale Anbindung an die Landeshauptstadt München. Auch die Autobahn A95 ist schnell erreichbar, wodurch München sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und zügig zu erreichen ist. Diese verkehrsgünstige Lage macht die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Ort für die ganze Familie.

Feldafing ist eine exklusive Wohngegend für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung, bei gleichzeitig guter Anbindung an die Metropole München suchen. Auch die Munich International School ist nicht weit, so dass Feldafing auch für internationale Familien höchst attraktiv ist.

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 45.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 24032015-WH8 - 82340 Feldafing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com